



Commune de La Roche

Modification du plan d'aménagement de détail (PAD)

"La Breteneyre – Villaret - Chatatrey"

au sens de l'art. 68 LATeC

Règlement

Dossier approbation

Mise à l'enquête publique des modifications par publication dans
la Feuille officielle

n° 29 du 19.07.2019

Adopté par le Conseil communal de La Roche,

le 09.09.2019

Le Secrétaire

Le Syndic

Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions,

le - 9 DEC 2020

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Octobre 1992 / Révisé le 9 juillet 2019
1831_PAD Breteneyre_Règl_enq.docx

Etabli par

Atelier d'architecture JF Moullet
Route de Montena 1, 1728 Rossens

Modifié par :

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Tables des matières

I. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
I.1. BUT.....	3
I.2. CADRE LEGAL.....	3
I.3. CONTENU DU DOSSIER.....	3
II. AFFECTATION DU SOL - PRESCRIPTIONS SPECIALES.....	4
II.1. AFFECTATION.....	4
II.2. INDICES.....	4
II.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	4
II.4. DISTANCES DE CONSTRUCTION.....	4
II.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
II.6. TOITURES.....	5
II.7. NOMBRE DE NIVEAUX.....	6
II.8. ANNEXES ET PETITES CONSTRUCTIONS.....	6
II.9. STATIONNEMENT.....	6
II.10. ANTENNES T.V.....	6
II.11. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	6
III. MESURES SPECIALES DE CONSTRUCTION ET CONVENTIONS.....	7
III.1. MESURES SPECIALES DE CONSTRUCTION.....	7
III.2. LIGNE SWISSCOM - CABLE PRINCIPAL.....	7
III.3. EAUX USEES - EAUX CLAIRES.....	8
III.4. PROTECTION CIVILE.....	8
IV. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	8
IV.1. MODIFICATIONS DU TERRAIN NATUREL.....	8
IV.2. ARBORISATION.....	8
IV.3. ACCES ET PLACES DE PARC OUVERTES.....	8
IV.4. MURS DE SOUTÈNEMENT.....	9
IV.5. HAIES VIVES.....	9
IV.6. PLACE POUR DEPOTS MENAGERS.....	9
V. DISPOSITIONS FINALES.....	9
V.1. ENTREE EN VIGUEUR.....	9
 ANNEXE 1 : Schéma en cas de jumelage entre deux parcelles.....	 10

I. DISPOSITIONS GENERALES

I.1. BUT

Le plan d'aménagement de détail (PAD) « La Breteneyre – Villaret – Chatatrey » complète les dispositions du PAL de la commune de La Roche concernant les articles 2525 à 2569 RF, 2567 à 2569 RF, 2188 RF et 2588 à 2590 RF.

I.2. CADRE LEGAL

Le PAD « La Breteneyre – Villaret – Chatatrey » se base sur la loi fédérale du 29 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), ainsi que sur le plan d'aménagement local (PAL).

Le règlement communal d'urbanisme (RCU) demeure applicable pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement.

I.3. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier du plan d'aménagement de détail comprend les documents contraignants suivants :

- Le plan d'implantation à l'échelle 1 : 1000
- Le présent règlement

Ces documents sont contraignants pour les autorités et pour les particuliers.

II. AFFECTATION DU SOL - PRESCRIPTIONS SPECIALES

II.1. AFFECTATION

Les articles 2188 RF, 2525 à 2531 RF, 2533 à 2569 RF, 2588 à 2590 RF sont affectés à la zone résidentielle faible densité (RFD). Cette zone est destinée aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC) et aux activités compatibles avec la zone pour autant qu'elles se situent à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

L'article 2532 RF est affecté à la zone mixte 2 (MIX 2). Cette zone est destinée aux activités de services, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations. La surface de plancher (SP) dédiée aux activités doit représenter au minimum 10% de la somme des SP de la parcelle concernée.

Le jumelage de deux parcelles au maximum est autorisé uniquement pour la construction de villas mitoyennes, et moyennant le préavis de la commune. Dans ce cas, la limite de fond entre les deux parcelles de base devient caduque.

II.2. INDICES

Les indices pour la zone d'habitation faible densité (RFD) et la zone mixte 2 (MIX 2) sont les suivants :

- L'indice d'utilisation du sol (IBUS) maximum est fixé selon le RCU
- L'indice d'occupation du sol (IOS) maximum est fixé selon le RCU
- L'indice de surface verte (IVer) maximum est fixé selon le RCU.

II.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions 6 à 54 définis pour chaque parcelle et selon les distances de constructions fixées à l'article II.4 et sur le plan d'implantation.

En cas du jumelage de deux parcelles, les périmètres d'évolution des constructions peuvent être réunis (voir annexe 1).

L'orientation du faîte principal sera conforme aux indications figurant sur le plan d'implantation. Elle est indiquée en degrés par rapport au nord et une marge de plus ou moins 2,5 degrés est tolérée. Pour la forme des toitures, se référer à l'article II.6.

II.4. DISTANCES DE CONSTRUCTION

Les distances de construction sont fixées comme suit :

- de part et d'autre de l'axe des voies de circulation : 8.00 m ou fixée par le plan d'implantation
- aux limites entre les fonds à l'intérieur du PAD : 5.00 m ou fixée par le plan d'implantation
- aux limites du PAD avec les fonds voisins : au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum à 5.00 m
- à la forêt: 15.00 m
- à la haie située au sud (en limite de la parcelle 2566 RF) : 10.00 m

II.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale (h) est de 8.50 m maximum.

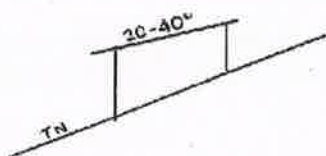
La hauteur de façade à la gouttière (hf) est de 7.00 m maximum.

II.6. TOITURES

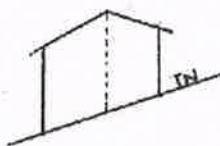
L'orientation du faîte principal des toitures à pans est définie sur le plan d'implantation selon l'article II.3.
La pente des pans est comprise entre 20 et 40°.

Les typologies suivantes sont autorisées aux conditions suivantes :

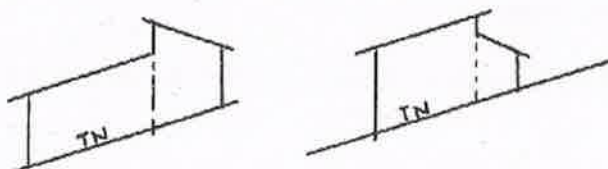
- Les toits à un pan pour autant que la pente du toit soit inclinée dans la même direction de celle du terrain.



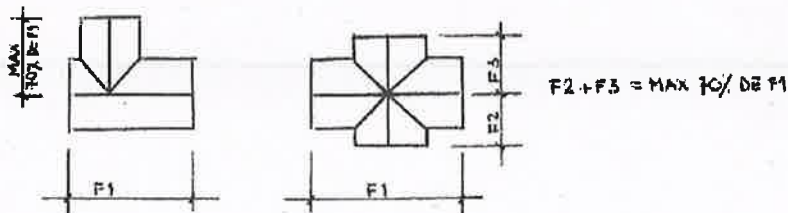
- Les toits à deux pans sans décalage au faîte.



- Les toits à deux pans avec faîtes décalés pour autant que le pan principal soit situé du côté aval.



- Les toits à pans multiples pour autant que les faîtes soient perpendiculaires les uns par rapport aux autres. Le total des faîtes secondaires ne doit pas dépasser le 70% de la longueur du faîte principal.



Les annexes et petites constructions à toiture plate telles que les garages, couverts, abris, etc. sont autorisées pour autant que leurs dimensions respectives ne dépassent pas 6.50 x 6.00 m maximum. Des dimensions supérieures sont autorisées à condition que le volume supplémentaire soit entièrement enterré ou que la toiture soit à pans.

II.7. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux est libre.

La totalité du volume construit peut être aménagée pour autant que les prescriptions de sécurité et de salubrité définies à la section IV du chapitre 7, titre III du ReLATEC soient respectées.

II.8. ANNEXES ET PETITES CONSTRUCTIONS

Les annexes et petites constructions telles que les garages, couverts, remises, pavillons de jardins, serres et piscines, etc. peuvent être implantés en dehors des périmètres d'évolution des constructions, mais :

- à une distance minimum de la limite de fonds égale à la moitié de la hauteur totale pour autant que les conditions fixées à l'article 82 ReLATEC soient respectées.
- à une distance minimum de 3.00 m à partir du bord de la chaussée. Toutefois pour les annexes et petites constructions avec accès direct et perpendiculaire à la route, une distance minimum 8.00 m à partir de l'axe de la route reste applicable.

II.9. STATIONNEMENT

Le dimensionnement de l'offre en stationnement doit se faire sur la base des normes VSS SN 640 281 de 2013 (pour les voitures) et VSS SN 640 065 de 2011 (pour les vélos).

II.10. ANTENNES T.V.

Les antennes T.V. et autres (paraboliques ou traditionnelles) sont interdites sur les toitures, sur les façades et sur des mâts isolés.

II.11. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront conçus de façon à obtenir une bonne insertion dans le site. Ils seront adaptés au mieux à la déclivité du terrain.

En toiture, les revêtements en plaques ondulées de toutes natures sont interdits. Les toitures seront exécutées en tuiles de couleur rouge naturel, brun ou anthracite-noir.

Tous les matériaux utilisés en façade et en toiture, de même que leur couleur, seront indiqués sur les plans et formules d'enquête lors de la mise à l'enquête ou lors d'une demande préalable au conseil communal.

Sur demande du conseil communal, le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre fourniront des divers matériaux.

III. MESURES SPECIALES DE CONSTRUCTION ET CONVENTIONS

III.1. MESURES SPECIALES DE CONSTRUCTION

Les bâtiments dans les périmètres d'évolution des constructions 6 à 50 doivent se conformer strictement aux recommandations concernant les fondations des bâtiments, les pentes des talus d'excavation, la mise en œuvre et les drainages, figurant dans les rapports suivants :

- Rapport A (Briel) du 17 février 1989
Concerne les périmètres d'évolution des constructions 11 à 14, 18 à 20, 26 et 27, 29 à 36, 43 à 47
- Rapport C (Briel) du 27 juin 1988
Concerne les périmètres d'évolution des constructions 6 à 10, 15 et 16, 21 à 25, 28, 37 à 42, 48 à 50.

Pour le périmètre d'évolution des constructions 35, 36 et 47, les conditions suivantes doivent aussi être respectées :

- recouvrir de feuilles de plastique les talus d'excavation provisoires et récolter les eaux de ruissellement ;
- découper ou extraire les blocs et remplir les trous de moraine stabilisées compactée, à une profondeur de – 50 cm sous les fondations ;
- excaver la dernière couche de terrain avec un godet à bord lisse par temps sec et sans gel avec mise en place immédiate du béton de propreté ;
- compacter les terrains décomprimés ou les excaver et les remplacer par de la moraine stabilisée compactée ;
- prévoir un drainage périphérique de la surface de fondation et drainer aussi la pente en amont.

Pour le périmètre d'évolution des constructions 38 à 46 et 48 à 50, les contrôles suivants doivent être effectués :

- vérifier la nature du terrain par des fouilles de reconnaissance exécutées à la pelle ;
- relever les conditions hydrologiques lors de l'exécution des fouilles précitées pour vérifier la présence des infiltrations d'eau ;
- vérifier la stabilité, avant tous travaux, pour un ou plusieurs profils définitifs du terrain (état après construction de la villa et terrasse) en tenant compte des observations obtenues par les contrôles a et b.

III.2. LIGNE SWISSCOM - CABLE PRINCIPAL

Pour les parcelles touchées par la présence de cette ligne, les intéressés auront un contact préalable avec Swisscom afin de définir, avant toute étude de projet de construction, l'emplacement de la ou des lignes présentes sur le terrain.

III.3. EAUX USEES - EAUX CLAIRES

Les eaux usées seront raccordées aux chambres respectives.

Les eaux des places, les eaux de toitures, drainages, fontaines seront raccordées au collecteur communal des eaux claires, après chambre de contrôle avec dépotoir à sable. Un contact préalable avec la Commune est obligatoire pour déterminer si une rétention est nécessaire ou non. L'infiltration sous toutes ses formes est interdite.

III.4. PROTECTION CIVILE

Ce quartier est soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile :

- Les places nécessaires sont à réaliser, pour le quartier, en abris privés communs et selon les ITAP 84 et les ITC 2017 (règle des 2/3 applicable).
- Les dossiers d'abris doivent être déposés lors de la mise à l'enquête de chaque construction comprenant un abri.
- Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.
- Chaque requérant est tenu de verser au canton la contribution pour chaque place protégée qu'il ne réalise pas.

IV. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

IV.1. MODIFICATIONS DU TERRAIN NATUREL

En limite de propriété, le terrain naturel sera raccordé par des talus n'excédant pas une pente de 1 sur 2. Il ne peut être abaissé ou surélevé de plus de 1.50 m.

Il faudra en outre tenir compte des recommandations formulées dans les rapports géologiques en ce qui concerne les remblais.

IV.2. ARBORISATION

L'arborisation se composera d'essences indigènes.

Le nombre d'arbres à planter est d'une unité par 200 m² au minimum (buissons et arbustes non compris). Les prescriptions légales quant aux limites (notamment aux routes) sont à respecter.

La plantation sera exécutée dans un délai de 6 mois après réception du permis d'habiter.

IV.3. ACCES ET PLACES DE PARC OUVERTES

Le revêtement des accès et places sera de préférence perméable à savoir : pavés, gazon – gravier, dalles alvéolées, etc. Les places en bitume sont à éviter.

L'accès aux bâtiments par les engins lourds des sapeurs-pompiers devra être garanti par des chemins supportant les poids des véhicules et leurs dimensions.

IV.4. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement ne pourront en aucun cas dépasser 1.00 m de hauteur, sauf ceux nécessaires à la réalisation des accès aux garages. Ils seront dans la mesure du possible recouverts de végétation.

IV.5. HAIES VIVES

Sans arrangement préalable entre les propriétaires, les haies-vives seront plantées à 60 cm de la limite de fonds. Ces haies ne pourront en aucun cas excéder 1.20 m. de hauteur et seront régulièrement entretenues. Les haies en tuyas et sapins sont interdites. En outre, les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

IV.6. PLACE POUR DEPOTS MENAGERS

Les déchets ménagers et autres déchets seront acheminés à la déchetterie communale, selon directives de la commune.

V. DISPOSITIONS FINALES

V. 1. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement du PAD « La Breteneyre – Villaret - Chatatrey » entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

ANNEXE 1 : Schéma en cas de jumelage entre deux parcelles

